

## Medienmitteilung, 19. August 2026

### Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

## NOVAVEST Real Estate AG erzielt sehr gute Ergebnisse im ersten Halbjahr 2026

- Gewinn inkl. Neubewertungserfolg auf CHF 20.1 Mio. erhöht (H1 2025: CHF 16.0 Mio.)
- Gewinn exkl. Neubewertungserfolg auf CHF 15.2 Mio. gestiegen (H1 2025: CHF 12.7 Mio.)
- Fremdbelehungsquote erneut gesenkt auf 48.8% per 30.06.2026 (31.12.2025: 51.2%)
- Leerstandsquote weiter reduziert auf tiefe 1.9% per 30.06.2026 (31.12.2025: 2.0%)
- Portfolio durch Verkauf von sieben selektiv ausgewählten Liegenschaften erfolgreich optimiert
- Marktwert des Immobilienportfolios bei CHF 946.1 Mio.; Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften annualisiert bei CHF 38.1 Mio.
- Net Asset Value deutlich gesteigert auf CHF 43.74 per 30.06.2026 (NAV per 30.06.2025: CHF 41.79)

Die Novavest Real Estate AG («NOVAVEST» oder «Gesellschaft»; SIX Swiss Exchange: NREN) hat im ersten Halbjahr 2026 die für 2026 formulierten Zielsetzungen erreicht und überzeugt in mehrfacher Hinsicht durch sehr erfreuliche Ergebnisse. Das Immobilienportfolio wurde erfolgreich optimiert und insgesamt sieben Liegenschaften mit Gewinn veräussert. Der Gewinn inkl. Neubewertung erhöhte sich auf CHF 20.1 Mio., während das operative Ergebnis (Gewinn exkl. Neubewertungen) auf CHF 15.2 Mio. anstieg. Gleichzeitig sanken die Leerstandsquote auf tiefe 1.9% und die Fremdbelehungsquote auf nunmehr 48.8%.

Zur weiteren strategischen Portfoliooptimierung hat die NOVAVEST im ersten Halbjahr 2026 insgesamt sieben selektiv ausgewählte Liegenschaften mit Gewinn verkauft. Aus Sicht der Gesellschaft war das zukünftige Steigerungspotenzial dieser Liegenschaften aufgrund von mittelfristig zu tätigenden Investitionen und/oder der bereits erreichten Mieterträge ausgeschöpft. Insgesamt resultierte aus dem Verkauf der Liegenschaften in der Berichtsperiode ein Gewinn von CHF 3.6 Mio. Der Marktwert des Gesamtportfolios lag per 30. Juni 2026 bei CHF 946.1 Mio. (31.12.2025: CHF 1'009.5 Mio.). Die Wertveränderung ist im Wesentlichen auf den Verkauf der sieben Liegenschaften (CHF -74.8 Mio.) zurückzuführen, auf Investitionen in Renditeliegenschaften und Umnutzungs-/Entwicklungsprojekte (CHF +5.3 Mio.) sowie auf den Erfolg aus Neubewertung (CHF +6.0 Mio.). Das Immobilienportfolio bleibt mit total 62 Liegenschaften in 16 Kantonen breit diversifiziert.

### Halbjahresergebnis 2026 im Detail

#### Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften von CHF 38.1 Mio. p.a.; Zusatzpotenzial aus laufenden Projekten

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften beliefen sich annualisiert betrachtet per 30. Juni 2026 auf CHF 38.1 Mio. (31.12.2025: CHF 41.4 Mio.). Im Vergleich zum Jahresende 2025 steht diese Veränderung vor allem im Zusammenhang mit dem Verkauf der sieben Liegenschaften (CHF -3.3 Mio.). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung hat sich aufgrund der Verkäufe temporär leicht reduziert und lag per 30. Juni 2026 bei 56% der Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften (31.12.2025: 59%). Die zwei aktuellen Umbau- und Entwicklungsprojekte in Schaffhausen, Bahnhofstrasse 46 und Basel, Laufenstrasse 5/7 kommen planmässig voran und deren Fertigstellungen werden im Verlauf des dritten bzw. vierten Quartals 2026 erwartet. Nach Projektabschluss und erneuter Umgliederung in die Renditeliegenschaften werden diese beiden Liegenschaften Soll-Mietzinseinnahmen von insgesamt rund CHF 1.6 Mio. generieren und auch den Wohnanteil im Portfolio erneut positiv beeinflussen.

Der WAULT bei den Gewerbemietverträgen lag per 30. Juni 2026 weiterhin bei hohen 6.4 Jahren (31.12.2025: 6.8 Jahre). Diese langfristig vertraglich gebundenen Mieterträge bilden eine solide Grundlage für zukünftige attraktive Ausschüttungen an die Aktionäre.

#### Erfolgsrechnung H1 2026

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2026 belief sich auf CHF 20.7 Mio. und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert (H1 2025: CHF 21.2 Mio.), was hauptsächlich auf die Portfolioveränderungen durch veräusserte Liegenschaften in der

Berichtsperiode 2026 sowie im ersten und zweiten Halbjahr 2025 zurückzuführen ist. Auf einer like-for-like Basis<sup>1</sup> wurde im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 für die per 30. Juni 2026 gehaltenen Liegenschaften ein erfreuliches Mietertragswachstum von 3.1% erzielt. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften blieb mit 3.6% gegenüber dem Vorjahr auf konstantem Niveau (31.12.2025: 3.6%; 30.06.2025: 3.5%). Der Erfolg aus Vermietung erreichte im ersten Halbjahr 2026 CHF 17.3 Mio. (H1 2025: CHF 17.6 Mio.). Gemessen am Netto-Mietertrag lag der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften damit für die erste Jahreshälfte 2026 bei 16.5% (H1 2025: 16.7%).

Der Personalaufwand für die Geschäftsleitungspositionen CEO und CFO belief sich auf CHF 0.4 Mio. (H1 2025: CHF 0.3 Mio.), der Beratungsaufwand auf CHF 0.7 Mio. (H1 2025: CHF 0.6 Mio.). Der Verwaltungsaufwand lag insgesamt bei CHF 2.1 Mio. (H1 2025: CHF 2.6 Mio.). Aus der Marktbewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Immobilienschätzer Wüest Partner AG resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 6.0 Mio. (H1 2025: CHF 4.1 Mio.). Der durchschnittlich angewandte Diskontierungssatz reduzierte sich dabei leicht um drei Basispunkte auf 2.82% (31.12.2025: 2.85%).

Das EBIT, inklusive Auflösung von negativem Goodwill in Höhe von CHF 2.97 Mio., erhöhte sich um 24% auf CHF 26.7 Mio. (H1 2025: CHF 21.5 Mio.). Der Nettofinanzaufwand reduzierte sich auf CHF 2.9 Mio. (H1 2025: CHF 3.0 Mio.). Die Ertragssteuern beliefen sich auf CHF 3.7 Mio., mit einer Steuerquote von 15.6% (H1 2025: CHF 2.5 Mio.; Steuerquote 13.6%). Insgesamt resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein Gewinn inkl. Neubewertungserfolg von CHF 20.1 Mio. (H1 2025: CHF 16.0 Mio.) und ein Gewinn exkl. Neubewertungen von CHF 15.2 Mio. (H1 2025: CHF 12.7 Mio.). Das Ergebnis pro Namenaktie inkl. Neubewertungserfolg beläuft sich somit im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 1.98, respektive exkl. Neubewertungen auf CHF 1.49 (H1 2025: CHF 1.58 inkl. und CHF 1.25 exkl. Neubewertungen).

#### Bilanz per 30. Juni 2026

Die Bilanzsumme veränderte sich per 30. Juni 2026, mehrheitlich aufgrund der verkauften Liegenschaften, der getätigten Ausschüttung im ersten Halbjahr und durch den Gewinnbeitrag auf CHF 969.1 Mio. (31.12.2025: CHF 1 020.4 Mio.). Das Eigenkapital belief sich per 30. Juni 2026 auf CHF 444.9 Mio. (31.12.2025: CHF 439.5 Mio.) mit einer erhöhten Eigenkapitalquote von 45.9% (31.12.2025: 43.1%). Die Veränderung des Eigenkapitals begründet sich durch die Nennwertrückzahlung von CHF 1.45 pro Namenaktie im Gesamtbetrag von CHF 14.7 Mio. im Juni 2026 und den Gewinnbeitrag von CHF 20.1 Mio. für die erste Jahreshälfte 2026. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie stieg per Bilanzstichtag auf CHF 43.74 (31.12.2025: CHF 43.22; 30.06.2025: CHF 41.79). Der in der Bilanz verbleibende negative Goodwill von CHF 17.8 Mio., der über die verbleibende Restlaufzeit von 3.0 Jahren noch linear aufgelöst wird, hat nach Berücksichtigung von steuerlichen Aspekten und berechnet auf der aktuell ausstehenden Anzahl Namenaktien, einen zusätzlichen zukünftigen NAV-Wert von netto CHF 1.42 pro Aktie.

Die kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten summierten sich per 30. Juni 2026 auf CHF 461.2 Mio. (31.12.2025: CHF 516.8 Mio.), mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 2.0 Jahren (31.12.2025: 1.7 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten lag gegenüber der Vorjahresperiode praktisch unverändert bei 1.0% (31.12.2025: 1.0%; 30.06.2025: 1.1%). Der Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften wurde strategisch weiter reduziert und lag per 30. Juni 2026 bei 48.8%.

#### **Governance – Erfolgreich umgesetzte Nachfolgeplanung in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

An der Generalversammlung 2026 wurden Adrian Nösberger, ein anerkannter Finanzexperte, und Salome Wieser, eine erfahrene Rechtsanwältin, spezialisiert auf Gesellschaftsrecht, M&A sowie Immobilien- und Baurecht, neu in den Verwaltungsrat der NOVAVEST gewählt. In der Geschäftsleitung wurde im Rahmen der strategischen Nachfolgeplanung die Position des CEO neu besetzt. Am 1. Mai 2026 übernahm Dieter Kräuchi, ein ausgewiesener Immobilienspezialist mit langjähriger Führungserfahrung, die operative Leitung der NOVAVEST. Damit wurden in beiden Gremien lang geplante und sorgfältig durchgeführte Generationenwechsel vollzogen.

Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat, Thomas Sojak (Präsident), Floriana Scarlato (Vizepräsidentin), Daniel Ménard, Adrian Nösberger und Salome Wieser (Mitglieder), werden Dieter Kräuchi (CEO) und Fabio Gmür (CFO) die Unternehmensstrategie «Wohnen für Jung und Alt» der NOVAVEST langfristig weiterentwickeln und neue Impulse geben.

---

<sup>1</sup> Like-for-Like Betrachtung ohne Mieterträge der im Geschäftsjahr 2025 bzw. ersten Halbjahr 2026 veräusserten Liegenschaften

Nach einer fortgesetzten Stärkung der Bilanz- und Finanzierungsstruktur stehen der Aufbau einer Wachstumspipeline und die gezielte Anpassung der Fähigkeiten und Struktur entlang einer solchen Wachstumsphase im Hauptfokus.

**Ausblick**

NOVAVEST geht für das zweite Halbjahr 2026 von einer anhaltend positiven Lage im Schweizer Immobilienmarkt aus. Mit ihrem strategischen Fokus auf «Wohnen für Jung und Alt» will die Gesellschaft von der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und von den demografischen Entwicklungen der Bevölkerung langfristig profitieren.

Das Immobilienportfolio weist Stabilität auf und beinhaltet weitere Entwicklungsreserven, die ein gewisses organisches Wachstum und Ertragsverbesserungen ermöglichen. Wo Ertrags- und Wertentwicklung einzelner Liegenschaften ihren Zenit erreicht haben und/oder die Strategiekonformität mittel- oder langfristig abnimmt, werden weiterhin Portfoliobereinigungen gezielt und selektiv umgesetzt.

Strategisch bleiben eine attraktive Ausschüttungspolitik mit mittelfristigem Steigerungspotenzial, die weitere strukturelle Optimierung der Fremdbelehnung des Portfolios, tiefe Leerstandsquoten und gezielte Portfolio-/Effizienzoptimierungen die Schwerpunkte für das Gesamtjahr 2026. Damit werden die Optionen geschaffen, um im Folgejahr und mittelfristig Potenzial von organischem und anorganischem Wachstum umsetzen zu können. Dies jedoch nur dann, wenn diese Gelegenheiten objektiven Wert für die Aktionäre generieren können.

**Kontaktpersonen:**

Dieter Kräuchi, CEO / Fabio Gmür, CFO  
Novavest Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
8008 Zürich  
+41 (0)44 276 40 40  
[info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)  
[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2026

| Erfolgsrechnung                                                    | Einheit        | H1 2026           | H1 2025           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Mietertrag                                                         | TCHF           | 20 734            | 21 188            |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften                       | TCHF           | 3 576             | 281               |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                        | TCHF           | <b>24 310</b>     | <b>21 470</b>     |
| Direkter Aufwand vermietete Renditeliegenschaften                  | TCHF           | -3 431            | -3 546            |
| Personalaufwand                                                    | TCHF           | -394              | -323              |
| Beratungsaufwand                                                   | TCHF           | -697              | -603              |
| Verwaltungsaufwand                                                 | TCHF           | -2 111            | -2 564            |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                       | TCHF           | <b>-6 633</b>     | <b>-7 036</b>     |
| <b>Total Erfolg aus Neubewertung</b>                               | TCHF           | <b>6 049</b>      | <b>4 142</b>      |
| Auflösung negativer Goodwill (Badwill)                             | TCHF           | 2 972             | 2 972             |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>              | TCHF           | <b>26 698</b>     | <b>21 548</b>     |
| Finanzergebnis netto                                               | TCHF           | -2 872            | -2 997            |
| Ertragssteuern                                                     | TCHF           | -3 711            | -2 525            |
| <b>Gewinn inkl. Neubewertungen / latente Steuern</b>               | TCHF           | <b>20 115</b>     | <b>16 026</b>     |
| <b>Gewinn exkl. Neubewertungen / latente Steuern <sup>1)</sup></b> | TCHF           | <b>15 191</b>     | <b>12 663</b>     |
| Gewinn je Aktie inkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)          | CHF            | 1.98              | 1.58              |
| Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungen / lat. Steuern (EPS)          | CHF            | 1.49              | 1.25              |
| Durchschnittliche Anzahl Aktien zur Berechnung der EPS             | Anzahl         | 10 170 915        | 10 170 915        |
| <b>Bilanz</b>                                                      | <b>Einheit</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
| Bilanzsumme                                                        | TCHF           | 969 088           | 1 020 433         |
| Eigenkapital                                                       | TCHF           | 444 905           | 439 537           |
| Eigenkapitalquote                                                  | %              | 45.9              | 43.1              |
| Hypothekarvolumen                                                  | TCHF           | 461 217           | 516 789           |
| Fremdfinanzierungsgrad                                             | %              | 54.1              | 56.9              |
| Fremdbelehnung der Liegenschaften                                  | %              | 48.8              | 51.2              |
| Net Gearing <sup>2)</sup>                                          | %              | 100.2             | 116.6             |
| Net Asset Value (NAV) <sup>3)</sup>                                | CHF            | 43.74             | 43.22             |
| Zukünftiger NAV-Wert aus Auflösung negativer Goodwill              | CHF            | 1.42              | 1.66              |
| <b>Portfolioangaben</b>                                            | <b>Einheit</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
| Total Liegenschaftsportfolio                                       | TCHF           | 946 051           | 1 009 464         |
| Anzahl Renditeliegenschaften                                       | Anzahl         | 60                | 66                |
| Anzahl Liegenschaften in Projekten                                 | Anzahl         | 2                 | 3                 |
| Bruttorendite <sup>4)</sup>                                        | %              | 4.2               | 4.3               |
| Nettorendite <sup>5)</sup>                                         | %              | 3.6               | 3.6               |
| Leerstandsquote ohne Umbauprojekte                                 | %              | 1.9               | 2.0               |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz für Neubewertung             | %              | 2.8               | 2.9               |
| Durchschnittlicher Zinssatz Finanzverbindlichkeiten                | %              | 1.0               | 1.0               |
| Durchschnittliche Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten             | Jahre          | 2.0               | 1.7               |

<sup>1)</sup> Gewinn vor Steuern (EBT) minus Erfolg aus Neubewertung, minus Ertragssteuern plus Anteil latente Steuern, die dem Erfolg aus Neubewertung zurechenbar sind.

<sup>2)</sup> Nettofinanzverbindlichkeit (Kurzfristige und langfristige Hypothekarverbindlichkeiten minus flüssige Mittel) in Relation zum Eigenkapital per Bilanzstichtag.

<sup>3)</sup> Total Eigenkapital pro ausgegebener Namenaktie per Bilanzstichtag.

<sup>4)</sup> Bruttorendite entspricht dem Soll-Mietertrag (Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften.

<sup>5)</sup> Nettorendite entspricht dem Nettoertrag (Ist-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag abzüglich Betriebs- und Instandhaltungskosten für das Berichtsjahr) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Renditeliegenschaften.

Ein Glossar weiterer Kennzahlen findet sich auf den Seiten 52/53 im Halbjahresbericht 2026. Der Halbjahresbericht und ein Kurzbericht sind auf der Website der Gesellschaft unter Investor Relations – Finanzberichte / Präsentationen einsehbar:

[https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations\\_finanzberichte\\_praesentationen](https://www.novavest.ch/de/investor-relations/?section=investor-relations_finanzberichte_praesentationen)

#### **NOVAVEST Real Estate AG**

[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)

Die NOVAVEST Real Estate AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie fokussiert ihre Aktivitäten auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung (Mietwohnungen) und Wohnraum für das Leben im Dritten Alter (Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen) sowie mit Büro- und Gewerbenutzung und auf Neubauprojekte in all diesen Segmenten. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung macht strategisch mindestens 50% der gesamten Soll-Mieterträge aus. Das Immobilienportfolio umfasst Objekte in der ganzen Schweiz, die betreffend reinen Wohnliegenschaften in der Stadt oder Agglomeration liegen und/oder eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. für den motorisierten Individualverkehr aufweisen. Im Bereich Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen können sich die Liegenschaften sowohl in städtischen wie auch in ländlichen Regionen der Schweiz befinden. Die Namenaktien der Gesellschaft sind an der SIX Swiss Exchange kotiert (Ticker NREN, Valor 21218624, ISIN CH0212186248).

#### **Disclaimer**

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der NOVAVEST Real Estate AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar. Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekannten Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an US-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Aktien der NOVAVEST Real Estate AG werden weder in den USA noch US-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.